

OPIS
DO PROJEKTU ZAGOSPODAROWANIA
DZIAŁKI NR: 351
w miejscowości Nowa Osuchowa, gm. Ostrów Mazowiecka

1. OKREŚLENIE PRZEDMIOTU INWESTYCJI

Projekt zagospodarowania działki oznaczonej nr geod. 351, położonej w miejscowości Nowa Osuchowa, gm. Ostrów Mazowiecka został opracowany na zlecenie Inwestora.

Przedmiotem opracowania jest:

- Wskazanie lokalizacji istniejącego budynku szkoły, przeznaczonego do przebudowy i zmiany sposobu użytkowania wraz z dostępem do budynku, dojściem, dojazdem i miejscami parkingowymi.
- usytuowanie na działce nowego szamba wraz z likwidacją szamba istniejącego. (W związku z planowaną inwestycją, istniejące szambo przeznaczone jest do wymiany na nowe o pojemności 49 m³),
- lokalizacja miejsca utwardzonego pod pojemniki na odpadki,
- Wyznaczenie nowego chodnika prowadzącego do projektowanych wejść do budynku oraz dwóch miejsc parkingowych o nawierzchni utwardzonej (żwirowej),
- zaznaczenie na istniejącej nawierzchni utwardzonej miejsc parkingowych przeznaczonych dla potrzeb lokali mieszkaniowych jakie są wymagane zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego,
- wskazanie istniejącego zagospodarowania terenu z zabudową istniejącą na działce, tj. budynkiem socjalnym z trzema lokalami mieszkalnymi oraz obiektami małej architektury (tj.: boisko, plac zabaw, urządzenia siłowni zewnętrznych),
- lokalizacja nowego ogrodzenia, stanowiącego wydzielenie boiska dla potrzeb ogólnodostępnych mieszkańców wsi Nowa Osuchowa.

2.OPIS STANU ISTNIEJACEGO

2.1. Lokalizacja terenu pod inwestycje.

Dla terenu, na którym istnieje budynek byłej szkoły w Miejscowości Nowa Osuchowa, przeznaczony do przebudowy i zmiany sposobu użytkowania, uchwalony jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Ostrów Mazowiecka (Uchwała nr XIII/139/12 Rady Gminy Ostrów Mazowiecka z dnia 30 marca 2012 r w sprawie zmiany miejscowego plany zagospodarowania przestrzennego Gminy Ostrów Mazowiecka. Dz. Urz. W.M. z 2012 r. poz. 4125 z dnia 16 maja 2012 r.). Zgodnie z ww planem nieruchomość położona jest w obszarze funkcjonalno – przestrzennym obrębu Nowa Osuchowa oznaczonym na rysunku planu symbolem UP – treny użyteczności publicznej. Zgodnie z ww. wypisem i wyrysem z mpzp odległość budynków od dróg publicznych nie może być mniejsza niż 6,0 m oraz:

- minimalna liczba miejsc postojowych, dla budynków socjalnych ustalona 60 miejsc na 100 mieszkań socjalnych,
- intensywność zabudowy: od 0% do 100 %,
- powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 50 %,
- minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna: 30 % powierzchni posesji.

2.2. Usytuowanie terenu pod inwestycje.

Działka ozn. nr geod 351 zlokalizowana jest w ciągu miejscowości Nowa Osuchowa. Front działki od strony północnej przylega do pasa drogi gminnej ozn. nr geod. 249/1 o nawierzchni asfaltowej, z tej strony odbywa się dostęp do budynku zjazdem istniejącym, publicznym z drogi i furtką połączoną z dojściem do budynku – pozostające bez zmian.

2.3. Budynki i inne obiekty istniejące na terenie objętym opracowaniem

Teren przedmiotowej inwestycji jest zabudowany budynkiem szkoły przeznaczonym do przebudowy i zmiany sposobu użytkowania, murowanym, parterowym, częściowo podpiwniczonym.

Przed budynkiem istnieje boisko o nawierzchni asfaltowej i 3 urządzenia siłowni zewnętrznych. Boisko pozostaje bez zmian (projektuje się nowe ogrodzenie boiska z dostępem od strony drogi, natomiast siłownie należy przestawić ze

względu na projektowane z tej strony budynku nowe wejścia do mieszkań socjalnych. Proponuje się nowe ustawienie siłowni zewnętrznych w okolicy placu zabaw (rys. nr A-1). Południową część nieruchomości zajmuje budynek socjalny z wydzielonymi trzema mieszkaniami. W sąsiedztwie budynku, w kierunku zachodnim istnieje plac zabaw. Na północ od placu zabaw zlokalizowane jest szambo na ścieki socjalne odprowadzane z obu budynków. Szambo przeznaczone jest do wymiany na nowe, szczelne o pojemności 49 m³. Zachodnią część działki zagospodarowują istniejące nawierzchnie utwardzone wraz z dojazdami do budynku. Na nawierzchniach będą wyznaczone miejsca parkingowe dla potrzeb mieszkalnych w obiektach zlokalizowanych na działce.

Od strony północnej w budynku doprojektowano schody zewnętrzne prowadzące do nowo wydzielonych mieszkań socjalnych.

Pozostałe zagospodarowanie terenu nie ulegnie zmianie. Teren jest ogrodzony.

2.4. Wjazd i wejście.

Działka ozn. nr geod. 351 posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej, gminnej – ul. Szkolna, ozn. nr geod. 249/1.

Z tej strony istnieje zjazd na teren nieruchomości, a na wprost do budynku, w ogrodzeniu działki znajduje się furtka wejściowa, prowadząca chodnikiem utwardzonym do wejścia do budynku. Nawierzchnia chodnika oraz zjazd na działkę pozostają bez zmian.

Nawierzchnie utwardzone na terenie działki przeznaczone są do rozbudowy o nawierzchnie żwirowe, przeznaczone pod dwa miejsca parkingowe, pojemniki na odpadki oraz nowe chodniki, stanowiące dojścia do nowych wejść w budynku objętym opracowaniem projektowym.

Wokół budynku wykonana jest opaska betonowa z kostki. Teren działki jest ogrodzony.

2.5. Ukształtowanie terenu.

Teren inwestycji – równinny z niewielkim wyniesieniem boiska asfaltowego o ok. 40 cm w stosunku do nawierzchni utwardzonych przed budynkiem byłej szkoły. Grunt z wykopów oraz warstwa humusu usunięta z miejsc przeznaczonych pod nowe nawierzchnie utwardzone i schody wejściowe przewidziana jest do

rozplantowania w tej części działki. Na pozostałym terenie nie przewiduje się ingerencji w jego naturalne ukształtowanie.

2.6. Warunki gruntowo - wodne.

W grudniu 2020 r. na terenie działki oznaczonej nr ewidencyjny 351 w miejscowości Nowa Osuchowa, wykonano przez GEORAD Radosław Siewierski otwory wiertnicze do głębokości ok. 6,0 m p.p.t. i opracowano „Opinię geotechniczną wraz z dokumentacją badań podłoża gruntowego dla oeny warunków gruntowo – wodnych występujących w rejonie planowanej budowy zbiornika na szambo”, załączoną do opracowania projektowego.

Na podstawie wykonanych wierceń i sondowania, wydzielono w podłożu projektowanej inwestycji następujące warstwy geotechniczne:

- **Warstwa 0** – poziom glebowy (humus), jest to warstwa wysadzinowa – przeznaczony do usunięcia,
- **Warstwa I** – średniozagęszczone piaski drobne, lokalnie przewarstwione kamieniami, o stopniu zagęszczenia $I_d = 0,55$,
- **Warstwa II** – utwory piaszczyste wykształcone w postaci piasków średnich, lokalnie przewarstwionych piaskiem drobnym, średniozagęszczon, o stopniu zagęszczenia $I_d=0,55$,

W trakcie przeprowadzania wiercenia stwierdzono:

- woda gruntowa występowała w piaszczystych utworach warstwy II. Poziom wody gruntowej nawiercono w obydwu otworach badawczych. Zwierciadło wody gruntowej posiadało charakter swobodny, stabilizowało się na głębokości 4,55 – 4,60 m. W zależności od opadów i pory roku poziom wody gruntowej może wahać się o ok. +/- 0,5 – 0,7 m.
- pozostałe wnioski i zalecenia stosować z ww opinii załączonej do opracowania projektowego.

2.7. Zieleń istniejąca.

Na terenie rosną drzewa nie kolidujące z planowanym zagospodarowaniem terenu. W pozostałej części występuje zieleń niska w formie trawnika, w miejscach prowadzonych plac budowlanych przeznaczona do rekultywacji.

3. OPIS DO PROJEKTU ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI

3.1. Układ urbanistyczny.

Teren planowanej inwestycji położony jest w obszarze o funkcji podstawowej przeznaczonej pod tereny użyteczności publicznej. Planowana inwestycja polegająca na przebudowie i zmianie sposobu użytkowania budynku byłej szkoły podstawowej na lokale mieszkalne jest zgodna z ww. przeznaczeniem.

Przebudowa budynku będzie prowadzona wewnątrz istniejącego obiektu. Częściowo przebudowie ulegną ściany zewnętrzne na skutek projektowanych nowych wejść do budynku oraz zmiany kilku otworów okiennych. Budynek nie będzie rozbudowany. Część ścian zewnętrznych (w których przebudowywane są otwory okienne) zostanie docieplona. Od strony wejścia głównego do budynku zaprojektowano schody zewnętrzne, stanowiące dostęp na poziom parteru pięciu lokali mieszkalnych. Do pozostałych czterech lokali dostęp na poziom +/-0.00, będzie odbywał się w sposób istniejący, poprzez schody zewnętrzne, usytuowane w podcieniu wejścia głównego od strony północnej budynku. Do nowych wejść w budynku będzie prowadził projektowany chodnik o nawierzchni żwirowej.

Miejsca parkingowe dla potrzeb prawidłowego funkcjonowania obiektu zlokalizowano od strony zachodniej budynku wyznaczając je na istniejącym utwardzeniu terenu (6 MP w tym jedno dla samochodów osób niepełnosprawnych) oraz na dodatkowej nawierzchni utwardzonej (żwirowej) - 2 MP, z tej samej strony działki. Parking będzie użytkowaniu również przez osoby zamieszkujące w istniejącym budynku socjalnym, znajdującym się na działce Inwestora. Ilość miejsc parkingowych jest zgodna z zapisami m.p.z.p. gminy Ostrów Mazowiecka dla przedmiotowego terenu. Wyznaczone miejsca parkingowe na istniejącej nawierzchni utwardzonej oraz projektowane nawierzchnie utwardzone na działce wskazano na projekcie zagospodarowania terenu.

W dalszej części zachodniej, na południe od parkingu planowana jest lokalizacja nowego zbiornika (szamba szczelnego o pojemności 49 m³) odbierającego ścieki socjalne z obu budynków istniejących na działce. Ścieki będą odprowadzane

poprzez dwie, nowe studnie kanalizacji sanitarnej. Istniejące szambo należy zdemontować, a przyłącze zmodyfikować w sposób opisany w części sanitarnej opracowania projektowego.

W sąsiedztwie parkingu, wyznaczono miejsce utwardzone pod pojemniki na odpadki.

Z uwagi na kolidujące usytuowanie istniejących na działce siłowni zewnętrznych z nowymi schodami wejściowymi do lokali mieszkalnych, przeznaczone są do zmiany lokalizacji. Ich usytuowanie zaznaczono na projekcie zagospodarowania terenu – w sąsiedztwie wschodnim istniejącego placu zabaw. Nawierzchnię placu zabaw stanowi trawnik.

Pozostała część działki przeznaczona jest pod teren zielony chłonący wody opadowe i roztopowe z terenu i dachów budynków.

3.2. Obsługa komunikacyjna i miejsca postojowe dla samochodów.

Dojazd do budynku będzie odbywał się poprzez istniejące zjazdy z drogi gminnej, ul. Szkolnej, o nawierzchni asfaltowej ozn. nr geod. 249/1.

Dostęp z drogi odbywać się będzie poprzez zjazd istniejący o nawierzchni utwardzonej betonową kostką brukową.

Dla potrzeb niniejszej inwestycji wyznaczono 6 MP, tj.: 4 miejsca parkingowe na istniejącym terenie utwardzonym, o wym. 250 x 500 cm + 1MP o wym. 360 x 500 cm + 1 MP o wym. 250 x 600 cm) - zlokalizowane od strony zachodniej budynku. W tej samej części działki zaprojektowano dwa miejsca parkingowe o nawierzchni żwirowej i wymiarach 250 x 600 cm.

Miejsca parkingowe zlokalizowano w odległości min. 3,00 m, równolegle do granicy z działką sąsiednią ozn. nr geod. 350.

Do ostatniego miejsca parkingowego w kierunku południowym przylega nowo projektowany plac utwardzony pod pojemniki na odpadki. Plac będzie zlokalizowany w odległości 3,8 m od granicy z działką sąsiednią ozn. nr geod. 350. Projektowane nawierzchnie żwirowe będą wydzielone z przestrzeni obrzeżami betonowymi o wym. 6 x 20 x 100 cm.

Dojazd do miejsc parkingowych będzie zapewniony poprzez istniejący wjazd na działkę oraz plac manewrowy, od strony zachodniej budynku.

Na projekcie zagospodarowania terenu wydzielono nowe chodniki, stanowiące dojścia do projektowanych 5 lokali mieszkalnych. Chodniki będą wydzielone z przestrzeni j.w.

Projektowane schody będą wykonane z betonowej kostki brukowej na podkładzie z kruszywa i cementu. Ograniczenie schodów wykonane będzie z palisady betonowej gr. 8 cm.

Lokalizację nawierzchni utwardzonych, ilości przedstawione są na rys. nr 1 – Projekt zagospodarowania terenu. Rzędne wysokościowe dostosować do stanu istniejącego na działce.

Konstrukcja nawierzchni utwardzonych i ukształtowanie przedstawione są na rysunku nr A-8- Przekrój normalny A-A i rys. nr A-14 – Przekrój normalny B-B.

3.3. Zieleń.

Na terenie inwestycji nie przewiduje się wycinki drzew ani krzewów. **Zgodnie z ustawą z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody przed rozpoczęciem budowy należy uzyskać stosowne zezwolenia na wycinkę ww. drzew i krzewów.** Teren planowanej inwestycji nie jest położony na obszarach objętych formami ochrony, o których mowa w ww. ustawie.

Części istniejących trawników (w okolicach miejsc utwardzonych) przeznaczono do rekultywacji poprzez plantowanie ziemi, oczyszczenie terenu, wyrównanie nawierzchni warstwą gleby urodzajnej i obsianie trawą wolno rosnącą stosowaną na terenach nasłonecznionych.

Tereny zielone stanowią powierzchnie chłoneące wody opadowe i roztopowe z powierzchni działki i budynków na niej zlokalizowanych.

3.4. Przyłącza i sieci.

- **Elektryczne** – z istniejącego przyłącza przeznaczonego do przebudowy – wg. odrębnego opracowania projektowego.

-**Wodociągowe** – z istniejącego przyłącza wodociągowego – wg. projektu branży sanitarnej załączonego do opracowania.

- **Kanalizacyjne** – odprowadzane będą do projektowanego szamba szczelnego, wspólnego dla istniejącego budynku mieszkalnego oraz budynku przedmiotowego – wg. projektu branży sanitarnej załączonego do opracowania.
- **Ogrzewanie** – z kotłowni własnej na paliwo stałe (płet) o mocy 60 kW – wg. projektu branży sanitarnej załączonego do opracowania.
- **Woda deszczowa** – odprowadzanie wody deszczowej powierzchniowo, na teren Inwestora.

3.5. Budowa i wymiana ogrodzenia o łącznej długości 64,65 m.

Ogrodzenie boiska zaprojektowano dwóch stron, tj. w linii południowej i zachodniej płyty boiska. Zamierzenie podjęto dla wydzielenia boiska na potrzeby ogólnodostępne i możliwości użytkowania przez mieszkańców Nowej Osuchowy. Do jego budowy zastosowano ogrodzenie panelowe (z zastosowaniem panela wysokości 1530 mm, 3 przetłoczenia 3D, grubość drutu 5 mm). W linii istniejącego ogrodzenia działki, od strony ulicy Szkolnej, należy wykonać furtkę wejściową. Furtkę zaprojektowano jako jednoskrzydłową, o szerokości 120 cm. Długość ogrodzenia przeznaczonego do wykonania wynosi – 64,65 m (łącznie z furtką).

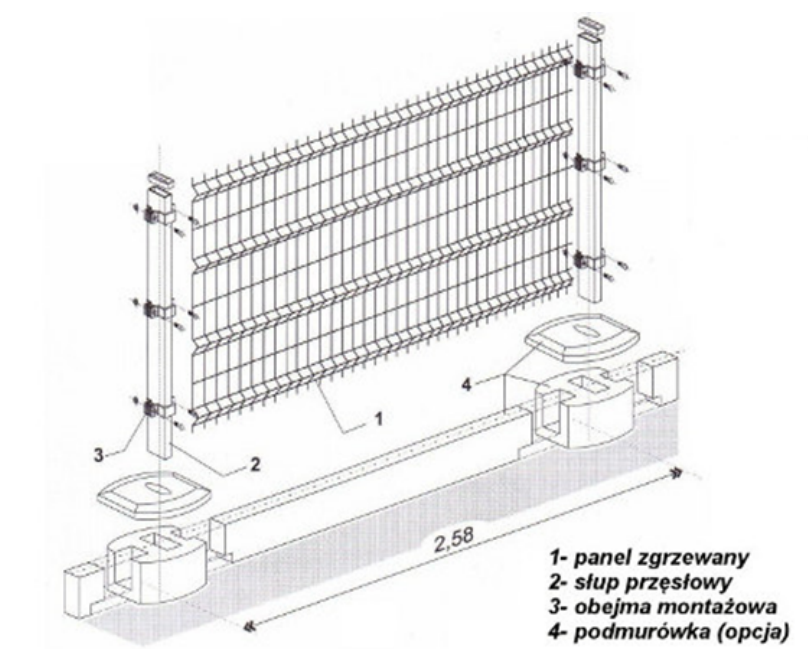
Przewiduje się dla całego ogrodzenia kolor RAL 7016 (antracyt) lub inny, wybrany w trybie wykonawczym, po uzgodnieniu z Inspektorem Nadzoru Inwestorskiego.

Ogrodzenie panelowe mocowane będzie do słupków stalowych przy pomocy elementu mocującego panel (np. element hakowy z nakrętką zrywalną lub przy pomocy obejmy skręcanej na śruby lub inaczej zgodnie z montażem ogrodzenia w danym systemie). W projekcie przewidziano słupki stalowe o profilu zamkniętym 40 x 60 x 1,5 mm (w trakcie realizacji przekrój słupków i ich sposób zakotwienia w fundamencie może być zmieniony (przekrój zwiększony) zgodnie z przyjętym rodzajem ogrodzenia panelowego – po uzgodnieniu z Inspektorem Nadzoru Inwestorskiego). Panel będzie mocowany do słupków w 3 miejscach. Słupki dł 200 cm należy zakotwić w podmurówce betonowej poprzez wbetonowanie. Podmurówka ukształtowana schodkowo w miejscach o różnej wysokości terenu tak, aby wysokość ogrodzenia działki była jednakowa. Rozstaw słupków ogrodzeniowych wynosi 258 cm przy zastosowaniu panela szerokości

250 cm. Elementy ogrodzenia, tj.: panele, słupki oraz obejmy montażowe, zabezpieczone antykorozyjnie powłoką cynkową przez proces cynkowania ogniowego, ściśle wg norm: EN-ISO 1491 (DIN 50976) a następnie nałożenie specjalnej powłoki malarskiej. np. poliestrowy lakier proszkowy nakładany metodą elektrostatyczną.

Wszystkie elementy złączne tj. śruba zamkowa M8x25 / 80, nakrętki (zrywalne i sześciokątne) stosować ze stali nierdzewnej kl. A2.

Podmurówkę wykonać jako prefabrykowaną. Poniżej przedstawiono przykładowe rozwiązanie ogrodzenia panelowego.



4. Zestawienie powierzchni działki nr geod. 351 w granicach opracowania a,b,c,d,a

- Powierzchnia działki w granicy opracowania - 7325,00 m²,
- Powierzchnia zabudowy budynku szkoły przeznaczonego do przebudowy i zm. sposobu użytkowania - 579,50 m² (w tym: 495,00 m² - powierzchnia zabudowy budynku + 22,50 m² – powierzchnia zabudowy schodów istniejących + 62,00 m² - powierzchnia zabudowy schodów projektowanych),
- Powierzchnia zabudowy istniejącego budynku socjalnego - 175,00 m²,
- Powierzchnia istniejących nawierzchni utwardzonych (dojścia, dojazd do

budynku z istniejącym zjazdem publicznym z drogi gminnej oraz placem manewrowym i opaską przy budynku - 505,00 m²,

- Powierzchnia projektowanych nawierzchni utwardzonych żwirowych (miejsca postojowe, dojścia do budynku i wydzielonego boiska, opaska przy budynku, utwardzenie pod poj. na odpadki) - 140,00 m²,
- Powierzchnia istniejącego placu zabaw - 160,00 m²,
- Powierzchnia istniejącego boiska - 650,00 m²,
- Powierzchnia zieleni - 5115,50 m².

Powierzchnia zieleni biologicznie czynnej w granicach opracowania wynosi 69,84% > 30% (ustalone w mpzp) - warunek spełniony

Wskaźnik intensywności zabudowy - powierzchnia zabudowy budynków na działce - 579,50 m²+175,00 m²=754,50 m²/ pow. działki 7325,00 = 0,103 x 100 % = 10,30 %.

Ilość miejsc parkingowych - 60/ 100 mieszkań socjalnych - tj, 0,6 / 1 mieszkanie = 0,60 x (9+3 istn.) = 7,2 - zgodnie z mpzp wymagane min. 8 MP - warunek spełniony.

5. Dane o wpisie do rejestru zabytków i szczególnych form ochrony wynikających z planu miejscowego bądź decyzji o warunkach zabudowy.

Działka nie znajduje się na terenach ochrony konserwatorskiej. W obszarze opracowania projektowego, ani w jego bezpośrednim sąsiedztwie nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków oraz obiekty kultury współczesnej.

6. Dane określające wpływ eksploatacji górniczej.

Nie dotyczy.

7. Dane charakteryzujące wpływ planowanej inwestycji na środowisko oraz higieny i ochrony zdrowia .

Na przedmiotowej działce nie zlokalizowano urządzeń i instalacji, które powodowałyby uciążliwość lub przekroczenie dopuszczalnych standardów poza teren lokalizacji.

Obiekt byłej szkoły podstawowej przeznaczony do przebudowy i zmiany sposobu użytkowania na lokale mieszkalne nie powoduje emisji do środowiska substancji, ścieków, odpadów, hałasu, przekraczających wielkość dopuszczalną normami.

Teren inwestycji jest zurbanizowany, zabudowany budynkiem socjalnym 3 – lokalowym pozostającym bez zmian.

Budynek po realizacji zamierzenia inwestycyjnego nie będzie inicjował znaczącego zagrożenia dla środowiska naturalnego.

W ramach inwestycji będą wytwarzane:

- odpady zwykłe – pochodzące w związku z funkcjonowaniem budynku, selektywnie gromadzone w pojemnikach na odpadki i przekazywane odbiorcom odpadów do utylizacji,
- ścieki bytowe – wytwarzane przez użytkowników obiektu, odprowadzane do projektowanego szamba szczelnego, zlokalizowanego na terenie Inwestora,
- zanieczyszczenia powietrza - dym ze spalania paliwa (pellet), dla potrzeb grzewczych i c.w.u.

Projektant:

Sprawdzający: